09 残代金の受領と引渡

代金決裁と所有権移転は、通常売主様の取引銀行で行います。
司法書士立会の上、所有権移転、担保抹消など残代金の授受を行います。

〈売主様が準備するもの〉
- ■権利証
- ■登記識別情報
- ■印鑑証明
- ■受取口座
- ■鍵
- ■その他　住宅の取扱説明書など
- ■仲介手数料の半分

一般的に、売主様による所有権の移転と物件の引渡義務と、買主様による残代金を支払う義務は同時に行います。

■残代金の決済と所有権移転登記

まず、買主様から売主様へ、残代金を支払います。売主様は残代金を受け取ったら、領収書と所有権移転登記に必要な書類一式を引き渡します。

司法書士は所有権移転登記を申請します（売却物件に抵当権が設定されている場合、抵当権抹消の登記も同時申請）。

登記費用は買主が司法書士に支払います。

■公租公課等の精算

固定資産税と都市計画税、管理費などは日割り計算で精算。領収書の受け渡し。

■その他必要書類等の引き渡し

実測図、建築関係書類、鍵、付帯設備の保証書・取扱説明書、その他書類等を売主様から買主様へ引き渡します。

■仲介手数料の支払い

引き渡しが完了したら、仲介手数料を支払います。不動産会社から領収書を受け取ります。

10 確定申告

翌年、譲渡所得税の申告が必要です。
各領収書など大切に保管願います。

■申告期間
2月16日～3月15日
※税務署・税理士

売るときに知っておきたいこと ※注1

仲介手数料について

■法規制により上限がある

宅地建物取引業法により仲介手数料には上限があります。また、あくまで上限額なので、上限額を請求できるという訳ではありません。

■売買契約が成立して始めて発生する

08 売買契約 が成立したときに仲介手数料の請求権が発生します（「成功報酬」といわれています）。

■手数料の支払条件も協議する

一般的には売買契約の締結時に50%、物件の引き渡し完了時に50%支払うことが望ましいとされています。

■仲介手数料以外の費用等の取扱い

通常の仲介業務で不動産会社に発生する費用は、依頼者に請求することはできません。ただし、依頼者の希望で行った交渉などで発生した費用は、別に請求されることもあります。

●仲介手数料の上限額

取引額	報酬額
取引額200万円以下の金額	取引額の5.25%以内
取引額200万円を超え400万円以下の金額	取引額の4.2%以内
取引額400万円以上の金額	取引額の3.15%以内

※消費税を含む